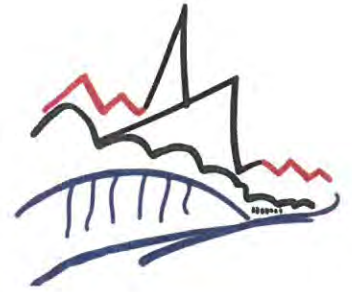


ORTSABRUNDUNGSSATZUNG  
bzw. EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
„RUHSTORF WEST,  
PFARRKIRCHENER STRASSE ”



---

**MARKT:** Ruhstorf a.d. Rott

**LANDKREIS:** Passau

**REGIERUNGSBEZIRK :** Niederbayern

---

Anlagen:

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gestaltungsfestsetzungen

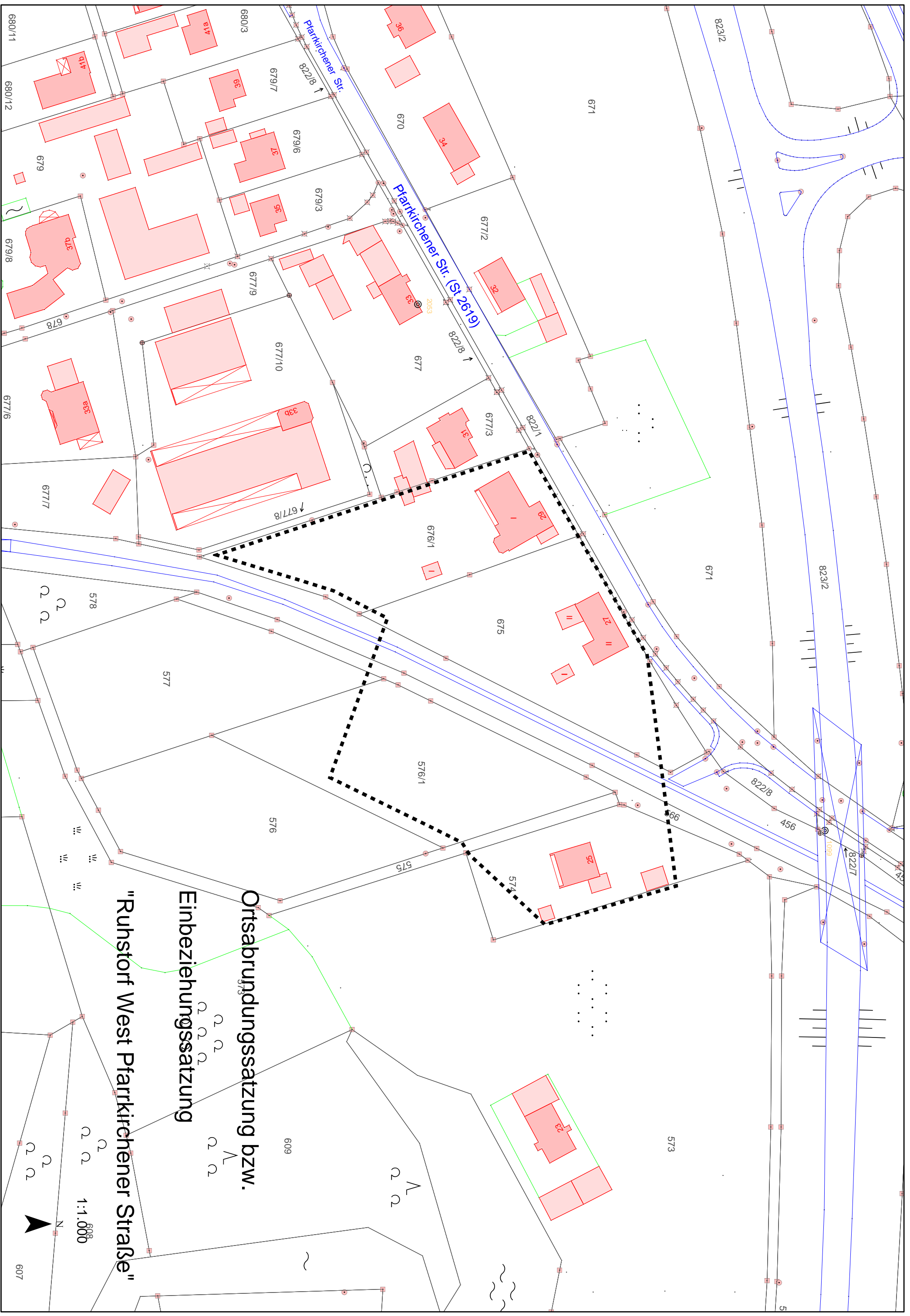
Umweltbericht

Lagepläne M. 1 : 1000



---

RUHSTORF/ROTT,



Ω Λ Ω

609

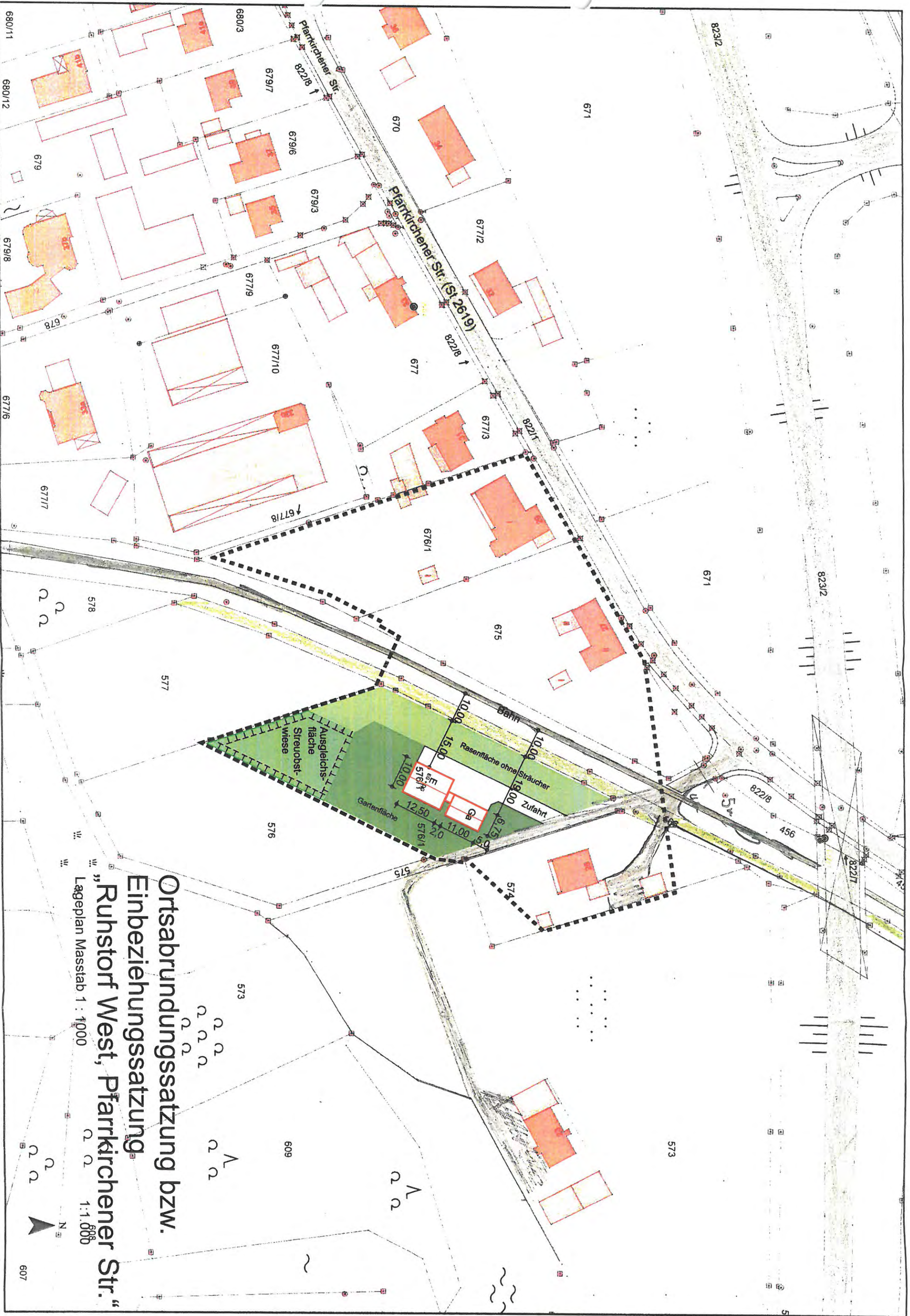
Ortsabrundungssatzung bzw.  
Einbeziehungssatzung

"Ruhstorf West Pfarrkirchener Straße"

1:1.000



607



**Ortsabrundungssatzung bzw.  
 Einbeziehungsatzung**  
**„Ruhstorf West, Pfarrkirchener Str.“**  
 Lageplan Masstab 1 : 1000  
 1:1.000



607

## **Gestaltungsfestsetzungen für die**

### **Ortsabrundungssatzung bzw. Einbeziehungssatzung**

#### **„Ruhstorf West, Pfarrkirchener Str.“**

Im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Ruhstorf West, Pfarrkirchener Str. werden für ein Wohngebäude folgenden Festsetzungen zugelassen:

#### **I.**

Fällt das Gelände weniger als 0,50 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß oder EG und 1 OG zu errichten:

Bauweise: Erdgeschoß und Dachgeschoß  
Dachform: Satteldach 22° bis 35°  
Dachgauben: zulässig bis 5,0 qm Ansichtsfläche  
Firstrichtung: zwingend parallel zur Längsrichtung des Gebäudes  
Kniestock: 1,75 m  
(der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette)

Bauweise: Erdgeschoß und Obergeschoß  
Dachform: Satteldach 22 bis 35 °  
Zeltdach / Walmdach 18 bis 28 °  
Dachgauben: unzulässig  
Firstrichtung: zwingend parallel zur Längsrichtung des Gebäudes  
Kniestock: max. 0,30 m

Die Oberkante der Grundstücke in diesem Gebiet liegen auf 318,50 m über NN.

**Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss des geplanten Neubaus sollte auf min. 318,75 m über NN gelegt werden.**

**Der Bau eines Kellergeschosses ist nicht zulässig**

#### **II.**

In den Schnitten und Ansichten muss das geplante Gebäude mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß dargestellt werden.

#### **III.**

Die im Lageplan gekennzeichnete Ausgleichsfläche von 620 m<sup>2</sup> darf nicht bebaut werden und wird als Streuobstwiese angelegt.

## VI.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der DIN-Norm 18005 Teil 1 Beiblatt 1 von tagsüber 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A) von der Bundesstraße B 388 ausgehend erst in einem Abstand von mehr als ca. 70 Metern zur von der Straßenachse eingehalten werden.

Da das Gebäude eine Entfernung von ca. 120 Metern von der Straßenachse aufweist, ist jedoch mit keiner Beeinträchtigung durch Lärm vom Straßenverkehr her zu rechnen. Es können jedoch vom Bauherrn auf eigenen Wunsch Schallschutzfenster eingebaut werden, auch auf Bezug der angrenzenden Bahnlinie.

Da der Bauherr jedoch bereits seit ca. 30 Jahren in dem benachbarten Wohnhaus lebt, liegt die Entscheidung bei Ihm selbst.

Für die Sicherstellung eines ausreichenden geeigneten Schallschutzes sind der jeweilige Bauantragsteller und dessen beauftragter Planer verantwortlich.

# Ortsabrundungssatzung bzw. Einbeziehungssatzung „Ruhstorf West , Pfarrkirchener Str.“

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die Gemeinde Ruhstorf a. d. Rott beabsichtigt die Erweiterung Ruhstorf West, Pfarrkirchener Str. mit einer Ortsabrundungssatzung bzw. Einbeziehungssatzung.

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung hat eine Fläche von ca. 2.812,50 qm die einer Bebauung eines einzelnen Wohnhauses zugeführt werden soll. Dies bewirkt einen Eingriff in Natur und Landschaft.

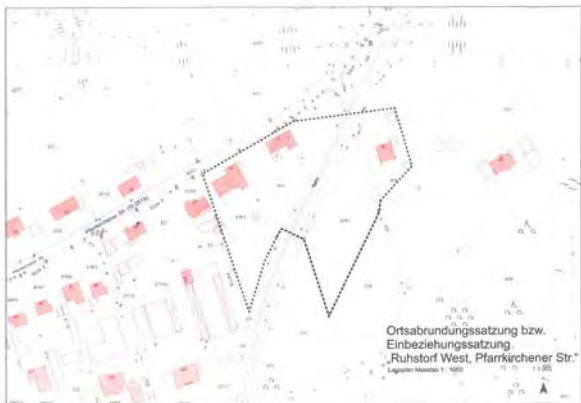
## I. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme):

Bestand:

Bewertung:

Bebauungsfläche  
= Ackerfläche

Kategorie I



## II. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

### Planung:



### Einstufung:

Typ B  
Wohnbebauung  
mit GRZ > 0,35



### Berechnung der tatsächlichen GRZ:

Grundstücksfläche = 37,5 x 75,0 m = ca. 2.812,50 qm

bei einer GRZ von 0,35 beträgt die überbaubare Fläche ca. 980 qm

tatsächlich zu bebauende Fläche:

Einzelwohnhaus ca. 10,00 m x 12,50 m = ca. max. 125,00 qm

Doppelgarage mit Abstellraum ca. 6,75 m x 11,00 m = ca. max. 75,00 qm

tatsächliche GRZ =  $\frac{200,00 \text{ qm}}{2.812,50 \text{ qm}}$  = 0,07 tats. GR

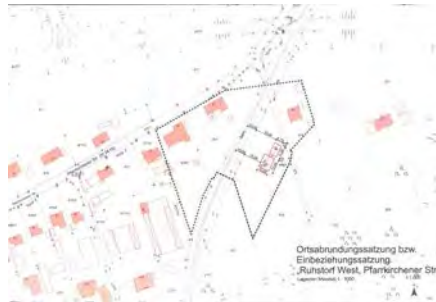
Die tatsächliche GRZ ist somit kleiner als 0,3

Nachdem für die tatsächliche Bebauung eine GRZ von 0,20 zum Tragen kommt, kann von Flächen mit niedrigem Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Das Gebiet kann deshalb unter Typ B eingestuft werden.

### III. Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen:

#### **Kategorie I** Ackerfläche

B I



Gebiet unterschiedlicher  
Bedeutung für Natur u.  
Landschaft

Gebiet von geringer  
Bedeutung und niedrigem  
bis mittlerem Versiegelungs-u.  
Nutzungsgrad  
Wohnbebauung GRZ = < 0,35

Beeinträchtigungs-  
Intensität

Grundstücksfläche = 2812,50 qm

Eingriff : = GRZ = 0,3

Nachdem es sich um ein Gebiet von geringer Bedeutung handelt und bei der Eingriffsschwere ein niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad (GRZ 0,3) vorliegt kommt ein Kompensationsfaktor von 0,2 und in Frage.

Es errechnet sich somit folgende Ausgleichsfläche:

Grundstücksfläche = 2812,50 qm x Kompensationsfaktor 0,2 = 562,5 qm Ausgleich



#### **IV. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen:**

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich kommt im vorliegendem Fall der Ausgleich innerhalb der Ortsabrundungssatzung / Einbeziehungssatzung bzw. auf dem Grundstück in Form der Anlage einer Streuobstwiese in Betracht.

In diesem Bereich sind 5 – 6 Stück Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen.

Außerdem hat eine Ansaat mit Regio-Saatgut entsprechend der Herkunftsregion zu erfolgen.

Diese Wiese ist max. 2 x im Jahr, nach dem 15. Juli, zu mähen, jeweils mit Abfuhr des Mähgutes.

Es darf keinerlei Düngung und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden.

Im Bereich zwischen Gebäude und Bahnlinie wird eine Wiese, ohne Bäume entstehen, um das Sichtdreieck auf den unbeschränkten Bahnübergang zu gewährleisten.

Das Grundstück wird gegenständlich als Ackerfläche genutzt.

Durch die vorgenannten Maßnahmen wird ein ausreichender Ausgleich im Sinne des naturfachlichen Ausgleichs geschaffen.

geplante Bebauung

Ausgleich der Ortsabrundungssatzung

Ruhstorf West

Größe der Fläche ca. 22,5 x 27,5 m

= gesamt 620 qm

Ausführung als Streuobstwiese



# Umweltbericht

## 1. Inhalt

1.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich der Änderung.

1.1.1 Naturräumliche Verhältnisse

1.1.2 Schutzgut Arten - und Lebensräume

1.1.3 Schutzgut Boden

1.1.4 Schutzgut Wasser

1.1.5 Schutzgut Landschaft

1.1.6 Schutzgut Kultur - und Sachgüter

1.1.7 Schutzgut Umwelt

1.2 Zusammenfassende Betrachtung

1.1 Beschreibung der Bewertung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich der Ortsabrundungssatzung.

1.1.1 Naturräumliche Verhältnisse

Das Planungsgebiet liegt vom Ortszentrum Ruhstorf aus in westlicher Lage.

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Mischgebiet dargestellt.

1.1.2 Schutzgut Arten - und Lebensräume

Bestand

Die aktuelle Vegetation im Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlicher Nutzung (Acker). Es ist kein Baumbestand vorhanden.

Bewertung

Durch die Überplanung werden im Geltungsbereich keine Biotope berührt, so dass auch keine für den Artenschutz relevanten Flächeneinheiten verloren gehen.

### 1.1.3 Schutzgut Boden

Im Bereich der zur Bebauung vorgesehenen Fläche befindet sich eine ca. 40 cm starke Humusschicht und darunter Lehmboden. Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

#### Bewertung

Durch die geplante Änderung erfolgt kein Verlust des gewachsenen belebten Bodenkörpers.

### 1.1.4 Schutzgut Wasser

Über die Grundwasservorkommen im Bereich der beabsichtigten Änderung ist nichts bekannt. Das anstehende Grundwasser befindet sich in ca. 4,00 m Tiefe.

#### Bewertung

Eine direkte Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht gegeben. Die Überbauung und Versiegelung durch die Änderung führt zu keinem weiteren Verlust der Grundwasserbildung auf diesen Flächen.

Eine Gefahr einer Verunreinigung des Grundwassers durch die beabsichtigte Bebauung besteht nicht.

### 1.1.5 Schutzgebiet Landschaft

Das zur Bebauung vorgesehene Änderungsgebiet ist landschaftlich weitgehend durch die vorhandene Wohnbebauung charakterisiert.

#### Bewertung

Die vorgesehene Bebauung stellt eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung dar.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

### 1.1.6 Schutzgut Kultur - und Sachgüter

Im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung sind keine Kulturgüter vorhanden.

#### Bewertung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Bebauungsfläche nicht bekannte archäologische Funde zu Tage treten. Auf solche ist bei Bebauung verstärkt zu achten.

1.1.7

Schutzgut Umwelt

In der näheren Umgebung ist nur Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung vorhanden.

Bewertung

Durch die beabsichtigte Änderung ist eine Gefährdung der Umwelt nicht zu erwarten.

1.2

Zusammenfassung

Durch die Realisierung der Änderung sind schädliche Umweltauswirkungen auf die Umgebung nicht zu erwarten.